

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0038-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de marzo de 2021

VISTO:

El expediente N° **349-2020/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación interpuesto por **Gladys Estela Reyes Gonzáles y otros**, (en adelante “los administrados”) contra la Resolución N° 070-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”) declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 918,50, m² ubicada en la calle los Gaviotines S/N de la Mz. I, Lote 01 del Programa Municipal Asociación de Vivienda Miguel Grau, en el distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

2. Que, el artículo 220° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”) establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O. de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

Antecedentes del Procedimiento:

6. Que, mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2019 (S.I. N° 03592-2020), “los administrados” solicitan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia literal de la partida registral N°P03239303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Fojas 5 y 10); b) memoria descriptiva suscrita en octubre de 2019 por el arquitecto Guillermo Amico Serrano CIP N° 10999 (fojas 12-15); c) plano de ubicación IN-01, IN-02, IN-03, IN-04, IN-05, IN-06, IN-07, IN-08, (fojas 16-24); d) constancia de posesión de terreno, suscrita por la Asociación de Vivienda “Almirante Miguel Grau”, en setiembre de 2010 (fojas 25); e) constancia de posesión, suscrita por la Municipalidad San Bartolo, en diciembre de 2011 (fojas 26); f) recibos de pago del impuesto predial y arbitrios municipales, emitidos por la Municipalidad de San Bartolo en el año 2019,2015,2014,2010, 2012, 2016,2017, 2019, 2011 (fojas 27-48); g) constancia de contribuyente, emitida por la Municipalidad de San Bartolo en abril de 2015 (fojas 49-50); h) declaración jurada de impuesto predial-PU y HR-año 2015, 2018, 2019, 2014, 2013, 2012, 2019 (fojas 51-93; y i) determinación de arbitrios municipales y de impuesto predial año 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2011, 2010, 2014,2013,2012, emitida por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 94-101),

7. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, “la SDDI” evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.º 0490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (foja 102) determinándose sobre “el predio” lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03239303 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 36996, mediante Resolución Jefatural N° 213-2009/SBN-GO-JAR;

ii. Constituye lote de equipamiento urbano, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones y cuya extinción de la afectación consta en el asiento 00005 de la partida registral N°P03239303;

iii. Se encuentra conformado por ocho (8) Sublotes de 115,05 m², conforme al plano de ubicación presentado por “los administrados” y que en conjunto corresponden a un área de 920,40 m² que difiere del área de “el predio” y se encuentra dentro de la tolerancia catastral;

iv. Cuenta con zonificación; Zona Residencial de Densidad Media – RDM, conforme plano de zonificación y usos del suelo de Lima Metropolitana, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1086-MML del 18.10.2007;

v. De las imágenes satelitales del Gogle Earth y la de Street View, se verifica que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad, observándose divisiones con muros de material de ladrillo, sin techar; presenta un único acceso a través de un portón de 07 metros de longitud y cuyo cerco dataría desde el año 2007, conforme se verifica de las imágenes del 2013;

vi. Se encuentra cercado en su totalidad con muros de ladrillos, en su interior se observa subdivisión física (sub lotes) cuyas construcciones se observan a nivel de muros levantados y áreas sin techar, situación verificada con las imágenes satelitales del Gogle Earth de marzo de 2009 y abril de 2019; y,

vii. Conforme se advierte de la Ficha Técnica N° 0350-2009/SBN-GO-JAR que contiene la inspección técnica realizada el 20.04.2009, “el predio” se encuentra cercado con muros de ladrillos, verificándose en su interior un avance de 40% que se distribuye de manera uniforme en toda el área.

8. Que, mediante Memorando N° 01792-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, informe: a) si el Ministerio de Educación ha cumplido con realizar la devolución de “el predio”; b) si a la fecha existe alguna obra de infraestructura relacionado a algún proyecto educativo a desarrollar; c) si se encuentra evaluando alguna solicitud relacionada a actos de

administración respecto de “el predio”; y, d) de ser el caso, indicar si ha iniciado ante la Procuraduría Pública de esta Superintendencia alguna acción tendiente a la recuperación de “el predio”; requerimiento que fue atendido con el Memorando N°02337-2020/SBN-DGPE-SSDAPE del 21 de setiembre de 2020 y Memorando N° 02487-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2020, con los cuales la SDAPE informa que no se evidencia acta de entrega de “el predio” y que la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado se dio bajo el marco normativo del Decreto Supremo 131-2001-EF; asimismo, informa que de la revisión de la plataforma gráfica de esta Superintendencia no presenta superposición gráfica con solicitudes de ingreso en curso referido a procedimientos sobre actos de adquisición, administración u otros evaluados por parte de la SDAPE, por lo que no se encuentra evaluando ningún pedido que versa sobre proyectos educativos; finalmente indica que con Memorando N.º 00916-2020/SBN-PP del 25 de setiembre de 2020, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que no existe acciones de recuperación extrajudicial realizadas, ni procesos judiciales, medidas cautelares, u otros.

9. Que, mediante Oficio N°2972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”), “la SDDI” requiriendo a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante “la DIGEIE”) Informe si tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

10. Que, en ese contexto, “la DIGEIE”, trasladó el Oficio N° 02259-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 12 de noviembre de 2020 (SI N° 19664-2020), que contiene el Informe N° 1846-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIEDISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, que concluye que la demanda educativa del nivel inicial se encuentra atendida parcialmente, por lo que resulta necesario que se mantenga en el ámbito público educativo para desarrollar una actividad educativa pública, no debiendo desafectarse su uso público a privado, ni venderse a terceros, considerando que dicha situación perjudicaría la atención de la población escolar y el fin para el cual fue destinado; y, que en relación al proyecto a desarrollar, este se determinará de la evaluación que viene efectuando la UGEL N° 01.

11. Que, con Oficio N° 00110-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE (SI N° 01380-2021) del 17 de enero de 2021, “la DIGEIE”, trasladó el Informe N° 0003-2021-UGEL01/ASGESE-ECIE, emitido por la Unidad de Gestión Educativa Local N° 01, que concluye que es de necesidad educativa contar con “el predio”, que permita descongestionar la población estudiantil por la necesidad de atención y por la seguridad de prevención de la integridad física y la salud evitando el hacinamiento y/o mayor

concentración de niños en una sola Institución Educativa, indicando además que de acuerdo a la Resolución Viceministerial N°104-2019-MINEDU que aprueba la Norma Técnica de criterios de diseño para Locales Educativos del nivel de Educación Inicial, “el predio” cumple con la normatividad para tres aulas de nivel Inicial.

12. Que, en el considerando décimo octavo de la Resolución N° 070-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (en adelante “la Resolución”), “la SDDI” señaló que [(...)] ha quedado determinado que el Ministerio de Educación ha manifestado que “el predio” resulta de necesidad para atender la demanda educativa en la zona y que “los administrados” no cumplen con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “los administrados”].

13. Que, mediante “la Resolución”, la “SDDI” resolvió lo siguiente:

1

“(…) SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GLADYS ESTELA REYES GONZÁLES Y OTROS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

(…)”.

14. Que, en fecha 01 de marzo del 2021, “los administrados” presentaron su recurso de apelación (S.I. N° 05071-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

1. Indicó que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ha calificado de manera errónea como bien de dominio público al inmueble objeto de Litis, pues en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.2.a del Reglamento, será considerado como bien de dominio aquel que sirve de soporte para cualquier servicio público como las escuelas. En ese sentido, ¿el inmueble objeto de Litis es una escuela? Por supuesto que no. Es un predio que se encuentra cercado con muros de ladrillos y subdivido a su vez en ocho lotes (típico de un inmueble destinado a viviendas). No es una escuela, por tanto, tampoco es un bien de dominio público.
2. Señaló que no cabe calificar a “el predio” como un bien de dominio público, máxime si no se cumplió la finalidad por la que

fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.

3. Afirmó que no tiene sentido que “el predio” siga teniendo como destino un uso educacional para la zona, toda vez que dentro de la zona ya existe un colegio estatal.
4. Sostiene que se encuentran en posesión del inmueble desde el año 2005. Esto se corrobora con la constancia de posesión emitida por la Asociación de Viviendas Almirante “Miguel Grau” del Balneario de San Bartolo de fecha 30 de setiembre de 2010. Esto se ratifica con la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Bartolo el 2 de enero de 2012.
5. Asimismo, indica que cada posesionario cuenta con código de contribuyente ante la Municipalidad Distrital de San Bartolo. El recibido de pago de impuesto predial que se reproduce es del 17 de noviembre de 2010.

15. Que, con Memorando N° 0687-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de marzo de 2021, “la SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

16. Que, “la Resolución” fue notificada el 9 de febrero de 2021, mediante Notificación N° 0326-2021 SBN-GG-UTD del 4 de febrero de 2021, por lo que “los administrados” han interpuesto el recurso de apelación el 1 de marzo de 2021 (S.I. N° 05071-2021), es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”.

17. Que, además se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

18. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por “los administrados”.

Del procedimiento de venta directa

19. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, señala que “Los bienes de **dominio privado estatal** pueden

ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y **excepcionalmente por venta directa**.” (El subrayado y el énfasis es nuestro).

20. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”, deberá de determinarse si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

21. Que, en tal sentido, como parte de la calificación técnica legal, “la SDDI” determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03239303 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 36996, mediante Resolución Jefatural N° 213-2009/SBN-GO-JAR.

ii. Constituye lote de equipamiento urbano, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones y cuya extinción de la afectación consta en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P03239303.

(…)”

22. Que, de la revisión del citado informe, se advierte que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58³ y 59⁴ del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. La extinción de la afectación consta inscrita en el asiento 00005 de la partida registral N° P03239303.

23. Que, en ese contexto, “la SDDI” conforme a la causal de compraventa que ampara el pedido, procedió a evaluar formalmente la solicitud; debiendo verificar si es “el predio” ha perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un**

³ Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano. COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

⁴ Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines. Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes. También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

servicio público al que fue destinado, debiendo para ello “los administrados” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada: en el artículo 77° de “el reglamento” inciso c).

24. Que, por lo expuesto, mediante Oficio N°2972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020, “la SDDI” requirió a “la DIGEIE” Informe si tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

25. Que, en atención a lo solicitado, “la DIGEIE” trasladó el Oficio N° 02259-2020- MINEDU/VMGI-DIGEIE del 12 de noviembre de 2020 (SI N° 19664-2020), que contiene el Informe N° 1846-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIEDISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, que concluye que la demanda educativa del nivel inicial se encuentra atendida parcialmente, por lo que resulta necesario que se mantenga en el ámbito público educativo para desarrollar una actividad educativa pública, no debiendo desafectarse su uso público a privado, ni venderse a terceros, considerando que dicha situación perjudicaría la atención de la población escolar y el fin para el cual fue destinado; y, que en relación al proyecto a desarrollar, este se determinará de la evaluación que viene efectuando la UGEL N° 01.

26. Que, asimismo, con Oficio N° 00110-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE (SI N° 01380-2021) del 17 de enero de 2021, “la DIGEIE”, trasladó el Informe N° 0003-2021-UGEL01/ASGESE-ECIE, emitido por la Unidad de Gestión Educativa Local N° 01, que concluye que es de necesidad educativa contar con “el predio”, que permita descongestionar la población estudiantil por la necesidad de atención y por la seguridad de prevención de la integridad física y la salud evitando el hacinamiento y/o mayor concentración de niños en una sola Institución Educativa, indicando además que de acuerdo a la Resolución Viceministerial N°104-2019-MINEDU que aprueba la Norma Técnica de criterios de diseño para Locales Educativos del nivel de Educación Inicial, “el predio” cumple con la normatividad para tres aulas de nivel Inicial.

27. Que, para mayor abundamiento, mediante Oficio N° 00641-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 26 de febrero de 2021 (S.I. N° 05039-2021 del 01.03.2021), “la DIGEIE” trasladó el Informe N°00405-2021-MINEDU/VMGIDIGEIE-DISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, por el cual reitera que no se continúe con el trámite para la desafectación administrativa del Predio y su posterior venta a terceros.

28. Que, por lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” **es un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano** de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73⁵ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)⁶ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal. Cabe precisar que, al ser “el predio” un bien de dominio público de origen, no ha perdido su condición con la extinción de la afectación realizada a través de la Resolución N° 213-2009/SBN-GO-JAR, ni con la ocupación existente. Asimismo, ha quedado determinado que el Ministerio de Educación ha manifestado que “el predio” resulta de necesidad para atender la demanda educativa en la zona. En ese sentido, debe desestimarse el primer, segundo y tercer argumento del recurso de apelación.

29. Que, de otro lado, “los administrados” sostienen que se encuentran en posesión de “el predio” desde el año 2005, lo cual se corrobora, según sostienen, con la constancia de posesión emitida por la Asociación de Viviendas Almirante “Miguel Grau” del Balneario de San Bartolo de fecha 30 de setiembre de 2010 y la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Bartolo el 2 de enero de 2012; precisando que cada posesionario cuenta con código de contribuyente ante la Municipalidad Distrital de San Bartolo.

30. Que, cabe señalar que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. **Los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”**.

31. Que, en el presente caso, “los administrados” han indicado que se acogen a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que se debe considerar los siguientes requisitos exigidos para la citada causal, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el

⁵ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁶ g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

predio”; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

32. Que, mediante el Informe Preliminar N.º 00490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020. “la SDDI” señaló respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

v. De las imágenes satelitales del Gogle Earth y la de Street View, se verifica que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad, observándose divisiones con muros de material de ladrillo, sin techar; presenta un único acceso a través de un portón de 07 metros de longitud y cuyo cerco dataría desde el año 2007, conforme se verifica de las imágenes del 2013;

vi. Se encuentra cercado en su totalidad con muros de ladrillos, en su interior se observa subdivisión física (sub lotes) cuyas construcciones se observan a nivel de muros levantados y áreas sin techar, situación verificada con las imágenes satelitales del Gogle Earth de marzo de 2009 y abril de 2019; y,

vii. Conforme se advierte de la Ficha Técnica N° 0350-2009/SBN-GO-JAR que contiene la inspección técnica realizada el 20.04.2009, “el predio” se encuentra cercado con muros de ladrillos, verificándose en su interior un avance de 40% que se distribuye de manera uniforme en toda el área.

(…)”

33. Que, en el considerando décimo séptimo de “la Resolución” se señaló que *“revisado el Sistema Nacional de Bienes Estatales -SINABIP, correspondiente al CUS N° 36996, se verifica la Ficha Técnica N° 0117-2010/GO-JAR del 10 de marzo de 2010, Ficha Técnica N° 0363-2010-GO-JAR del 31 de mayo de .2010, Ficha Técnica N° 307-2010-GO-JAR del 15 de abril de 2010, Ficha Técnica N° 0670- 2010-GO-JAD del 10 de setiembre de 2010 y Ficha Técnica 056-2011/SBN-SDS del 27 de enero de 2011, en las cuales se verificó que la situación física de “el predio” desde el año 2009 se ha mantenido en las mismas condiciones, es decir, se encuentra cercado con muros de ladrillo, deshabitado; en su interior se observa edificaciones en proceso de construcción y cuyo acceso al interior es a través de un portón de madera.”*

34. Que, si bien es cierto, que la carga de la prueba corresponde a la administración pública, la cual está amparada en los Principios de Verdad Material e Impulso de Oficio; en el presente caso, la constancia de posesión expedida por la Asociación de Viviendas Almirante “Miguel Grau” del Balneario de San Bartolo de fecha

30 de setiembre de 2010, no ha sido emitida por órganos estatales competentes (Municipios, Juzgados de Paz etc.) los cuales constituyen medios probatorios idóneos, que permitan ser evaluados por esta Superintendencia; por lo cual, la referida constancia no cumple la condición de los documentos que acrediten la posesión conforme exige la norma.

35. Que, la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Bartolo el 2 de enero de 2012, es otorgada a Juana Elizabeth Soto Andrade para la instalación de servicios básicos (redes de electrificación, agua y desagüe) y otros conexos de similar utilidad, pero no acredita antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” por cuanto su fecha de emisión es posterior. El citado documento sólo tiene efecto a partir de su emisión conforme a los requisitos establecidos en el numeral 16.2, artículo 16° y artículo 17° del “T.U.O de la LPAG”⁷.

36. Que, si bien es cierto que, de la evaluación del Expediente N° 349-2020/SBNSDDI, “los administrados” adjuntan a la S.I. N° 03592-2020. recibos de pago por impuesto predial, cancelados el 18 de noviembre de 2010; debe tenerse en consideración que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, conforme se señaló en el considerando vigésimo octavo de la presente resolución; por lo que, dichos documentos no enervan la naturaleza de “el predio”. Asimismo, han adjuntados recibos de pago cancelados y otros documentos de fecha con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no tienen la antigüedad que exige el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

37. Que, por lo expuesto, corresponde ratificar lo señalado por “la SDDI” en el considerando décimo octavo de “la Resolución”, donde sostuvo que *“los administrados no cumplen con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”*. Por ello, debe desestimarse el cuarto y quinto argumento del recurso de apelación.

38. Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las

⁷ Artículo 16.- Eficacia del acto administrativo 16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo. 16.2 El acto administrativo que otorga beneficio al administrado se entiende eficaz desde la fecha de su emisión, salvo disposición diferente del mismo acto. (Texto según el artículo 16 de la Ley N° 27444) Artículo 17.- Eficacia anticipada del acto administrativo 17.1 La autoridad podrá disponer en el mismo acto administrativo que tenga eficacia anticipada a su emisión, sólo si fuera más favorable a los administrados, y siempre que no lesione derechos fundamentales o intereses de buena fe legalmente protegidos a terceros y que existiera en la fecha a la que pretenda retrotraerse la eficacia del acto el supuesto de hecho justificativo para su adopción. 17.2 También tienen eficacia anticipada la declaratoria de nulidad y los actos que se dicten en enmienda. (Texto según el artículo 17 de la Ley N° 27444)

subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Gladys Estela Reyes Gonzáles y otros** contra la Resolución N° 70-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese. -

Visado por:

Especialista en Bienes Estatales III

Firmado por:

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00021-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Gladys Estela Reyes Gonzáles y otros contra la Resolución N° 70-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) EXPEDIENTE N° 349-2020/SBNSDDI
b) S.I. N° 05071-2021

FECHA : 30 de marzo del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), mediante la cual, **Gladys Estela Reyes Gonzáles y otros**, (en adelante “los administrados”) interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 70-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”) declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 918,50, m² ubicada en la calle los Gaviotines S/N de la Mz. I, Lote 01 del Programa Municipal Asociación de Vivienda Miguel Grau, en el distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”).

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 47^º y 48^º del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), “la SDDI” es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

1.3 Mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2019 (S.I. N° 03592-2020), “los administrados” solicitan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia literal de la partida registral N°P03239303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Fojas 5 y 10); b) memoria descriptiva suscrita en octubre de 2019 por el arquitecto Guillermo Amico Serrano CIP N° 10999 (fojas 12-15); c) plano de ubicación IN-01, IN-02, IN-03, IN-04, IN-05, IN-06, IN-07, IN-08, (fojas 16-24); d) constancia de posesión de terreno, suscrita por la Asociación de Vivienda “Almirante Miguel Grau”, en setiembre de 2010 (fojas 25); e) constancia de posesión, suscrita por la Municipalidad San Bartolo, en diciembre de 2011 (fojas 26); f) recibos de pago del impuesto predial y arbitrios municipales, emitidos por la Municipalidad de San Bartolo en el año 2019,2015,2014,2010, 2012, 2016,2017, 2019, 2011 (fojas 27-48); g) constancia de contribuyente, emitida por la Municipalidad de San Bartolo en abril de 2015 (fojas 49-50); h) declaración jurada de impuesto predial-PU y HR-año 2015, 2018, 2019, 2014, 2013, 2012, 2019 (fojas 51-93; y i) determinación de arbitrios municipales y de impuesto predial año 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2011, 2010, 2014,2013,2012, emitida por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 94-101).

1.4 Como parte de la calificación formal de la solicitud, “la SDDI” evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (foja 102) determinándose sobre “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03239303 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 36996, mediante Resolución Jefatural N° 213-2009/SBN-GO-JAR;
- ii. Constituye lote de equipamiento urbano, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones y cuya extinción de la afectación consta en el asiento 00005 de la referida partida registral N°P03239303;
- iii. Se encuentra conformado por ocho (8) Sublotes de 115,05 m2, conforme el plano de ubicación presentado por “los administrados” y que en conjunto corresponden a un área de 920,40 m2 que difiere del área de “el predio” y se encuentra dentro de la tolerancia catastral;
- iv. Cuenta con zonificación; Zona Residencial de Densidad Media – RDM, conforme plano de zonificación y usos del suelo de Lima Metropolitana, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1086-MML del 18.10.2007;
- v. De las imágenes satelitales del Gogle Earth y la de Street View, se verifica que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad, observándose divisiones con muros de material de ladrillo, sin techar; presenta un único acceso a través de un portón de 07 metros de longitud y cuyo cerco dataría desde el año 2007, conforme se verifica de las imágenes del 2013;
- vi. Se encuentra cercado en su totalidad con muros de ladrillos, en su interior se observa subdivisión física (sub lotes) cuyas construcciones se observan a nivel de muros levantados y áreas sin techar, situación verificada con las imágenes satelitales del Gogle Earth de marzo de 2009 y abril de 2019; y,
- vii. Conforme se advierte de la Ficha Técnica N° 0350-2009/SBN-GO-JAR que contiene la inspección técnica realizada el 20.04.2009, “el predio” se encuentra cercado con muros de ladrillos, verificándose en su interior un avance de 40% que se distribuye de manera uniforme en toda el área.

1.5 Mediante Memorando N° 01792-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, informe: a) si el Ministerio de Educación ha cumplido con realizar la devolución de “el predio”; b) si a la fecha existe alguna obra de infraestructura relacionado a algún proyecto educativo a desarrollar; c) si se encuentra evaluando alguna solicitud relacionada a actos de administración respecto de “el predio”; y, d) de ser el caso, indicar si ha iniciado ante la Procuraduría Pública de esta Superintendencia alguna acción tendiente a la recuperación de “el predio”; requerimiento que fue atendido con el Memorando N°02337-2020/SBN-DGPE-SSDAPE del 21 de setiembre de 2020 y Memorando N° 02487-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2020, con los cuales la SDAPE informa que no se evidencia acta de entrega de “el predio” y que la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado se dio bajo el marco normativo del Decreto Supremo 131-2001-EF; asimismo, informa que de la revisión de la plataforma gráfica de esta Superintendencia no presenta superposición gráfica con solicitudes de ingreso en curso referido a procedimientos sobre actos de adquisición, administración u otros evaluados por parte de la SDAPE, por lo que no se encuentra evaluando ningún pedido que versa sobre proyectos educativos; finalmente indica que con Memorando N.º 00916-2020/SBN-PP del 25 de setiembre de 2020, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que no existe acciones de recuperación extrajudicial realizadas, ni procesos judiciales, medidas cautelares, u otros.

1.6 Mediante Oficio N°2972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”), “la SDDI” requiriendo a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante “la DIGEIE”) Informe si tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

1.7 En ese contexto, “la DIGEIE”, trasladó el Oficio N° 02259-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 12 de noviembre de 2020 (SI N° 19664-2020), que contiene el Informe N° 1846-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIEDISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, que concluye que la demanda educativa del nivel inicial se encuentra atendida parcialmente, por lo que resulta necesario que se mantenga en el ámbito público educativo para desarrollar una actividad educativa pública, no debiendo desafectarse su uso público a privado, ni venderse a terceros, considerando que dicha situación perjudicaría la atención de la población escolar y el fin para el cual fue destinado; y, que en relación al proyecto a desarrollar, este se determinará de la evaluación que viene efectuando la UGEL N° 01.

1.8 Con Oficio N° 00110-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE (SI N° 01380-2021) del 17 de enero de 2021, “la DIGEIE”, trasladó el Informe N° 0003-2021-UGEL01/ASGESE-ECIE, emitido por la Unidad de Gestión Educativa Local N° 01, que concluye que es de necesidad educativa contar con “el predio” que permita descongestionar la población estudiantil por la necesidad de atención y por la seguridad de prevención de la integridad física y la salud evitando el hacinamiento y/o mayor concentración de niños en una sola Institución Educativa, indicando además que de acuerdo a la Resolución Viceministerial N°104-2019-MINEDU que aprueba la Norma Técnica de criterios de diseño para Locales Educativos del nivel de Educación Inicial, “el predio” cumple con la normatividad para tres aulas de nivel Inicial.

1.9 En el considerando décimo octavo de la Resolución N° 070-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (en adelante “la Resolución”), “la SDDI” señaló que [(...) ha quedado determinado que el Ministerio de Educación ha manifestado que “el predio” resulta de necesidad para atender la demanda educativa en la zona y que “los administrados” no cumplen con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “los administrados”].

1.10 Mediante “la Resolución”, la “SDDI” resolvió lo siguiente:

“(…) SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GLADYS ESTELA REYES GONZÁLES Y OTROS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.
(...)"

1.11 En fecha 01 de marzo del 2021, "los administrados" presentaron su recurso de apelación (S.I. N° 05071-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

1. Indicó que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ha calificado de manera errónea como bien de dominio público al inmueble objeto de Litis, pues en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.2.a del Reglamento, será considerado como bien de dominio aquel que sirve de soporte para cualquier servicio público como las escuelas. En ese sentido, ¿el inmueble objeto de Litis es una escuela? Por supuesto que no. Es un predio que se encuentra cercado con muros de ladrillos y subdivido a su vez en ocho lotes (típico de un inmueble destinado a viviendas). No es una escuela, por tanto, tampoco es un bien de dominio público.
2. Señaló que no cabe calificar a "el predio" como un bien de dominio público, máxime si no se cumplió la finalidad por la que fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.
3. Afirmó que no tiene sentido que "el predio" siga teniendo como destino un uso educacional para la zona, toda vez que dentro de la zona ya existe un colegio estatal.
4. Sostiene que se encuentran en posesión del inmueble desde el año 2005. Esto se corrobora con la constancia de posesión emitida por la Asociación de Viviendas Almirante "Miguel Grau" del Balneario de San Bartolo de fecha 30 de setiembre de 2010. Esto se ratifica con la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Bartolo el 2 de enero de 2012.
5. Asimismo, indica que cada posesionario cuenta con código de contribuyente ante la Municipalidad Distrital de San Bartolo. El recibido de pago de impuesto predial que se reproduce es del 17 de noviembre de 2010.

1.12 Con Memorando N° 0687-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de marzo de 2021, "la SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

ANÁLISIS

2.1 El artículo 220° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG") establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O. de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN").

Recurso de apelación

2.4 "La Resolución" fue notificada el 9 de febrero de 2021, mediante Notificación N° 0326-2021 SBN-GG-UTD del 4 de febrero de 2021, por lo que "los administrados" han interpuesto el recurso de apelación el 1 de marzo de 2021 (S.I. N° 05071-2021), es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG".

2.5 Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

2.6 Cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por “los administrados”.

Del procedimiento de venta directa

2.7 El artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, señala que “Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y **excepcionalmente por venta directa**.”. (El subrayado y el énfasis es nuestro).

2.8 Como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”, deberá de determinarse si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

2.9 En tal sentido, como parte de la calificación técnica legal, “la SDDI” determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03239303 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 36996, mediante Resolución Jefatural N° 213-2009/SBN-GO-JAR.

ii. Constituye lote de equipamiento urbano, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones y cuya extinción de la afectación consta en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P03239303.
(...)”

2.10 De la revisión del citado informe, se advierte que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58[3] y 59[4] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. La extinción de la afectación consta inscrita en el asiento 00005 de la partida registral N° P03239303.

2.11 En ese contexto, “la SDDI” conforme a la causal de compraventa que ampara el pedido, procedió a evaluar formalmente la solicitud; debiendo verificar si es “el predio” ha perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado**, debiendo para ello “los administrados” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada: en el artículo 77° de “el reglamento” inciso c).

2.12 Por lo expuesto, mediante Oficio N°2972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020, “la SDDI” requirió a “la DIGEIE” Informe si tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

2.13 En atención a lo solicitado, “la DIGEIE” trasladó el Oficio N° 02259-2020- MINEDU/VMGI-DIGEIE del 12 de noviembre de 2020 (SI N° 19664-2020), que contiene el Informe N° 1846-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIEDISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, que concluye que la demanda educativa del nivel inicial se encuentra atendida parcialmente, por lo que resulta necesario que se mantenga en el ámbito público educativo para desarrollar una actividad educativa pública, no debiendo desafectarse su uso público a privado, ni venderse a terceros, considerando que dicha situación perjudicaría la atención de la población escolar y el fin para el cual fue destinado; y, que en relación al proyecto a desarrollar, este se determinará de la evaluación que viene efectuando la UGEL N° 01.

2.14 Asimismo, con Oficio N° 00110-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE (SI N° 01380-2021) del 17 de enero de 2021, “la DIGEIE”, trasladó el Informe N° 0003-2021- UGEL01/ASGESE-ECIE, emitido por la Unidad de Gestión Educativa Local N° 01, que concluye que es de necesidad educativa contar con “el predio”, que permita descongestionar la población estudiantil por la necesidad de atención y por la seguridad de prevención de la integridad física y la salud evitando el hacinamiento y/o mayor concentración de niños en una sola Institución Educativa, indicando además que de acuerdo a la Resolución Viceministerial N°104-2019-MINEDU que aprueba la Norma Técnica de criterios de diseño para Locales Educativos del nivel de Educación Inicial, “el predio” cumple con la normatividad para tres aulas de nivel Inicial.

2.15 Para mayor abundamiento, mediante Oficio N° 00641-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 26 de febrero de 2021 (S.I. N° 05039-2021 del 01.03.2021), “la DIGEIE” trasladó el Informe N°00405-2021-MINEDU/VMGIDIGEIE-DISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, por el cual reitera que no se continúe con el trámite para la desafectación administrativa del Predio y su posterior venta a terceros.

2.16 Por lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” **es un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano** de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73^[5] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)^[6] del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal. Cabe precisar que, al ser “el predio” un bien de dominio público de origen, no ha perdido su condición con la extinción de la afectación realizada a través de la Resolución N° 213-2009/SBN-GO-JAR, ni con la ocupación existente. Asimismo, ha quedado determinado que el Ministerio de Educación ha manifestado que “el predio” resulta de necesidad para atender la demanda educativa en la zona. En ese sentido, debe desestimarse el primer, segundo y tercer argumento del recurso de apelación.

2.17 De otro lado, “los administrados” sostienen que se encuentran en posesión de “el predio” desde el año 2005, lo cual se corrobora, según sostienen, con la constancia de posesión emitida por la Asociación de Viviendas Almirante “Miguel Grau” del Balneario de San Bartolo de fecha 30 de setiembre de 2010 y la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Bartolo el 2 de enero de 2012; precisando que cada posesionario cuenta con código de contribuyente ante la Municipalidad Distrital de San Bartolo.

2.18 Cabe señalar que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. **Los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos** en el artículo 77° de “el Reglamento”.

2.19 En el presente caso, “los administrados” han indicado que se acogen a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que se debe considerar los siguientes requisitos exigidos para la citada causal, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

2.20 Mediante el Informe Preliminar N.º 00490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020. “la SDDI” señaló respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

v. De las imágenes satelitales del Gogle Earth y la de Street View, se verifica que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad, observándose divisiones con muros de material de ladrillo, sin techar; presenta un único acceso a través de un portón de 07 metros de longitud y cuyo cerco dataría desde el año 2007, conforme se verifica de las imágenes del 2013;

vi. Se encuentra cercado en su totalidad con muros de ladrillos, en su interior se observa subdivisión física (sub lotes) cuyas construcciones se observan a nivel de muros levantados y áreas sin techar, situación verificada con las imágenes satelitales del Gogle Earth de marzo de 2009 y abril de 2019; y,

vii. Conforme se advierte de la Ficha Técnica N° 0350-2009/SBN-GO-JAR que contiene la inspección técnica realizada el 20.04.2009, “el predio” se encuentra cercado con muros de ladrillos, verificándose en su interior un avance de 40% que se distribuye de manera uniforme en toda el área.

(…)”

2.21 En el considerando décimo séptimo de “la Resolución” se señaló que *“revisado el Sistema Nacional de Bienes Estatales -SINABIP, correspondiente al CUS N° 36996, se verifica la Ficha Técnica N° 0117-2010/GO-JAR del 10 de marzo de 2010, Ficha Técnica N° 0363-2010-GO-JAR del 31 de mayo de .2010, Ficha Técnica N° 307-2010-GO-JAR del 15 de abril de 2010, Ficha Técnica N° 0670- 2010-GO-JAD del 10 de setiembre de 2010 y Ficha Técnica 056-2011/SBN-SDS del 27 de enero de 2011, en las cuales se verificó que la situación física de “el predio” desde el año 2009 se ha mantenido en las mismas condiciones, es decir, se encuentra cercado con muros de ladrillo, deshabitado; en su interior se observa edificaciones en proceso de construcción y cuyo acceso al interior es a través de un portón de madera.”*

2.22 Si bien es cierto, que la carga de la prueba corresponde a la administración pública, la cual está amparada en los Principios de Verdad Material e Impulso de Oficio; en el presente caso, la constancia de posesión expedida por la Asociación de Viviendas Almirante “Miguel Grau” del Balneario de San Bartolo de fecha 30 de setiembre de 2010, no ha sido emitida por órganos estatales competentes (Municipios, Juzgados de Paz etc.) los cuales constituyen medios probatorios idóneos, que permitan ser evaluados por esta Superintendencia; por lo cual, la referida constancia no cumple la condición de los documentos que acrediten la posesión conforme exige la norma.

2.23 La constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Bartolo el 2 de enero de 2012, es otorgada a Juana Elizabeth Soto Andrade para la instalación de servicios básicos (redes de electrificación, agua y desagüe) y otros conexos de similar utilidad, pero no acredita antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” por cuanto su fecha de emisión es posterior. El citado documento sólo tiene efecto a partir de su emisión conforme a los requisitos establecidos en el numeral 16.2, artículo 16° y artículo 17° del “T.U.O de la LPAG”[\[7\]](#).

2.24 Si bien es cierto que, de la evaluación del Expediente N° 349-2020/SBNSDDI, “los administrados” adjuntan a la S.I. N° 03592-2020, recibos de pago por impuesto predial, cancelados el 18 de noviembre de 2010; debe tenerse en consideración que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, conforme se señaló en el numeral 2.16 del presente informe; por lo que, dichos documentos no enervan la naturaleza de “el predio”. Asimismo, han adjuntados recibidos de pago cancelados y otros documentos de fecha con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no tienen la antigüedad que exige el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

2.25 Por lo expuesto, corresponde ratificar lo señalado por “la SDDI” en el considerando décimo octavo de “la Resolución”, donde sostuvo que *“los administrados” no cumplen con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”*. Por ello, debe desestimarse el cuarto y quinto argumento del recurso de apelación.

2.26 Bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por: **Gladys Estela Reyes Gonzáles y otros** contra la Resolución N° 70-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2021.

Firmado digitalmente por:
PRECIADO LUMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 30/03/2021 10:24:32-0500

Especialista en Bienes Estatales III

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

[3] Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano. COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

[4] Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines. Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes. También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

[5] Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[6] g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

[7] Artículo 16.- Eficacia del acto administrativo 16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo. 16.2 El acto administrativo que otorga beneficio al administrado se entiende eficaz desde la fecha de su emisión, salvo disposición diferente del mismo acto. (Texto según el artículo 16 de la Ley N° 27444) Artículo 17.- Eficacia anticipada del acto administrativo 17.1 La autoridad podrá disponer en el mismo acto administrativo que tenga eficacia anticipada a su emisión, sólo si fuera más favorable a los administrados, y siempre que no lesione derechos fundamentales o intereses de buena fe legalmente protegidos a terceros y que existiera en la fecha a la que pretenda retrotraerse la eficacia del acto el supuesto de hecho justificativo para su adopción. 17.2 También tienen eficacia anticipada la declaratoria de nulidad y los actos que se dicten en enmienda. (Texto según el artículo 17 de la Ley N° 27444)